

Bản án số: 29/2022/DS-PT

Ngày: 22 - 02 - 2022

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản
quyền sử dụng đất và tuyên bố
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến
Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong -T ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Trần Viết
Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà
Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2020/TLPT-DS
ngày 30 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng
đất và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án
nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
1072/2022/QĐ-PT ngày 10 - 02 -2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ L, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm
1965; địa chỉ: Xóm 4, thôn H, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S: Ông Đào Tấn Đ, sinh
năm 1947; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi, có mặt;

2. Bị đơn: Cụ Đỗ Thị H, sinh năm 1935; ông Trần Vĩnh P, sinh năm 1965;
bà Vương Thị V, sinh năm 1969; anh Trần Phước C, sinh năm 1988; cùng địa
chỉ: xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, ông P có mặt (cụ H bà V, ông C vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Đỗ Thị H: Ông Nguyễn Chí
K, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ngãi,
có mặt;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Giám đốc, vắng mặt;

3.2. Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C, chức vụ: Chủ tịch, có đơn xét xử vắng mặt;

3.3. Ủy ban nhân dân xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức H, chức vụ: Quyền Phó Chủ tịch, vắng mặt;

3.4. Ông Đỗ B, sinh năm 1953; địa chỉ: Đội 5, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi

3.5. Ông Đỗ T, sinh năm 1962; địa chỉ: Đội 6, thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi

3.6. Bà Đỗ Thị C - sinh năm 1968; Địa chỉ: huyện S, tỉnh Quảng Ngãi

3.7. Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1955; địa chỉ: tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Đỗ Thanh H, Đỗ Thị C, Đỗ T, Đỗ B: Ông Đào Tấn Đ, sinh năm 1947; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi, có mặt;

3.8. Bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị C; cùng địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 21/7/1955 vợ chồng cha ông Đỗ L là cụ ông Đỗ B (sinh năm 1922, chết năm 2015) có mua một mảnh vườn chưa có số hiệu ở bộ N, xứ B, nay gọi là xứ C, diện tích phỏng 0 sào 12 thước (khoảng 396m²) của cụ ông Nguyễn D (còn gọi là Nguyễn D Q), vợ cụ D là cụ bà Đỗ Thị C, chị và em của cụ D là cụ Nguyễn Thị N và cụ Nguyễn Thị V, đều cư ngụ tại xã T, quận S (nay là huyện S) tỉnh Quảng Ngãi. Theo Sổ mục kê ruộng đất xã T thì thửa đất này thuộc thửa đất số 745 tờ bản đồ số 7, diện tích 370m² do cụ ông Nguyễn D (Q) đứng tên kê khai. Giới cận, kích thước thửa đất như đã nêu trong Khế đoạn mãi vườn ngày 21/7/1955 có chứng thực của chính quyền thời kỳ đó và các bản đồ sau này do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện S đã cung cấp. Nhưng sau đó, theo Nghị định số 64-CP biến động thành thửa đất số 467, tờ bản đồ số 21, diện tích 224m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho ai,

do đó đã làm mất của cụ ông Đỗ B hết 146m². Cùng thời điểm ấy, cụ Đỗ Thị H có diện tích đất liền kề là thửa đất số 744 tờ bản đồ số 7, diện tích 308m², nhưng sau đó đất của cụ H lại biến động thành thửa 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m².

Trong biên bản hòa giải ngày 31/01/2018 tại UBND xã T, cụ H trình bày: “Nguyên thửa đất trên là của ông Nguyễn D (Q), khi ông qua đời 2 người con gái của ông là bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị C, thường trú tại thôn N, xã T đã chuyển nhượng cho tôi (có giấy chuyển nhượng ngày 01/7/1994 do bà L và bà C chuyển nhượng nhưng không có xác nhận của chính quyền) do ông Đỗ Đình X viết giúp”. Như vậy, giấy chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn không hợp pháp, bởi vì thửa đất này cụ Nguyễn D (Q) đã bán cho cha ông L từ năm 1955 có giấy tờ hợp pháp, nhưng đến năm 1994 con ông Nguyễn D (Q) là bà L và bà C bán cho cụ H là trái pháp luật. Trên thửa đất cha ông L đã mua của ông D (Q) có các loại cây ăn quả như: 01 cây dừa, 06 cây mít do ông D (Q) đã bán đoạn mãi cho cha mẹ ông. Hiện nay, trên thửa đất cha ông đã mua, ông có trồng 06 cây lồng mứt, 01 cây dừa và 01 cây thầu dầu. Trị giá các loại cây trên khoảng 10.000.000 đồng, còn các cây mà cha ông L đã mua đoạn mãi như 06 cây mít, 01 cây dừa thì ông Trần Vĩnh P là con trai bà Đỗ Thị H đã chặt phá từ lâu. Diện tích đất do cha ông L đã mua, ông L vẫn quản lý, sử dụng và trồng cây, nhưng hiện nay cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P, bà Vương Thị V đã ngang nhiên đổ đất, san lấp mặt bằng và xây dựng tường rào trên đất. Do đó, ngày 15/01/2018 ông L đã gửi đơn đến UBND xã T để yêu cầu giải quyết vụ việc, đến ngày 31/01/2018 UBND xã tổ chức hòa giải và lập biên bản: “Đề nghị giữ nguyên hiện trạng, tạm thời bà H không được xây dựng trên khu đất đang tranh chấp”. Thế nhưng, đến ngày 23/01/2018 thì bà H, ông P, bà V lại đổ đất san lấp mặt bằng và xây dựng bờ tường trên diện tích đất của ông L đang quản lý, sử dụng, lúc đó ông L đã khiếu nại đến UBND xã, đến ngày 08/3/2018 UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P, bà Vương Thị V trả lại quyền sử dụng đất diện tích 146m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên đất.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C với bên nhận chuyển nhượng là cụ Đỗ Thị H lập ngày 01/7/1994 vô hiệu.

- Hủy GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp cho hộ cụ Đỗ Thị H ngày 24/8/1998 đối với thửa đất số 468 tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng

Ngãi số phát hành L 152617 số vào sổ 01371.

Sau khi nhận được tài liệu do bị đơn cung cấp về việc đã tách thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, xã T thành 04 thửa đất số 940, 941, 942 và 943, cùng tờ bản đồ số 21, xã T và đều đã được bị đơn chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 940, 941, cùng tờ bản đồ số 21, xã T nên yêu cầu tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng thửa 940, 941 vô hiệu và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác. Sau khi nhận kết quả đo đạc, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 153,7m² thuộc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, xã T (sau này được viết tắt là thửa 940). Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/1994 giữa bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C với cụ Đỗ Thị H vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng thửa 940 giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với bà Vương Thị V vô hiệu; buộc bà V, ông P tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại cho nguyên đơn 153,7m² đất thuộc thửa 940. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 941, tờ bản đồ số 21, xã T lập ngày 21/6/2018 giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với anh Trần Phước C vô hiệu.

2. Bị đơn trình bày của thể hiện:

Nguyên thửa đất số 744, tờ bản đồ số 7, xã T là của cụ Đỗ Thị H mua của cụ Nguyễn D Q trước năm 1962 còn năm nào cụ thể thì không nhớ, khi mua thửa đất số 744 thì nằm ở phía tây của thửa 745, tờ bản đồ số 7, xã T của cụ Nguyễn D Q. Phía Bắc giáp đất của nhà nước về sau cấp cho ông Đỗ Duy Điều, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất ông Đỗ Đi.

Thửa đất số 744 khi nhận chuyển nhượng thì diện tích nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn D Q khoảng 500m², còn giấy tờ mua bán bị cháy do chiến tranh hiện không còn lưu giữ. Cụ Nguyễn D Q chết khoảng năm 1987 đến 1988. Năm 1994, cụ H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị L là con ruột của cụ Nguyễn D Q thêm 150m² tại thửa 745 của cụ Nguyễn D Q. Khi nhận chuyển nhượng thì chỉ có giấy viết tay do ông Đỗ Đình X viết giúp không có xác nhận của chính quyền địa phương, vì pháp luật lúc đó không yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước xác nhận. Khi lập giấy chuyển nhượng chỉ có bà L, bà C ký vào giấy, vì thời điểm đó chỉ cần người bán ký vào giấy là được, không cần người mua phải ký vào giấy. Khi nhận chuyển nhượng thì bà L, bà C không có GCNQSDĐ thửa đất số 745 của cụ D Q, vì bà L, bà C nói cụ Q đã làm thất lạc. Khi chuyển nhượng thì bà L, bà C xác định bán hết

phần diện tích của thửa đất số 745 cho cụ H chứ không phải bán 150m², vì phần diện tích bà L, bà C chuyển nhượng sát với bờ suối nên bị sạt lở nhiều, diện tích ước tính khoảng 150m². Khi chuyển nhượng, cụ H và bà C, bà L không đo đạc trên thực địa, mà chỉ ước tính và xác định giới cận của thửa đất chuyển nhượng. Năm 1998, chính quyền địa phương có chính sách đo đạc và cấp lại GCNQSDĐ trên địa bàn xã T và có đến đo đạc phần diện tích của cụ H. Cùng năm, cụ H được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, xã T diện tích 600m². Tổng diện tích nhận chuyển nhượng từ cụ Q khoảng 650m², nhưng khi được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 468 là 600m² thì cụ H không có ý kiến gì, vì đất sát với bờ suối bị sạt lở nên chính quyền địa phương đo đạc cấp cho cụ H 600m² là đúng với thực tế quản lý và sử dụng. Kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 744, 745 của cụ Nguyễn D Q đến khi được cấp GCNQSDĐ thửa 468 và đến trước khi ông L tranh chấp với cụ H năm 2018, thì không có ai tranh chấp quyền sử dụng thửa đất trên với gia đình cụ H. Hiện nay, cụ H đã làm thủ tục đăng ký tách thửa đất số 468 thành 04 thửa là các thửa 940, 941, 942, 943 và tặng cho các con cháu, cụ thể tặng cho bà Vương Thị V thửa 940, anh Trần Phước C thửa đất số 941, ông Trần Vĩnh P thửa đất số 942, anh Trần Phước Tường thửa đất số 943; các hợp đồng tặng cho được UBND xã T chứng thực. Hiện nay, ông P, bà V, anh C, anh Tường đã làm thủ tục kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất trên.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 745 của cụ D Q năm 1994, gia đình bị đơn là người quản lý sử dụng liên tục, trồng chuối, trồng keo, hoa màu. Hiện nay, trên thửa 940 có 01 căn nhà tạm do ông P, bà V xây dựng để làm nơi sinh sống và để làm nơi quản lý vật liệu xây dựng căn nhà mới, trên đất có chuối và 01 giếng khoan. Việc ông L, bà S khởi kiện là không có cơ sở vì cụ H là người quản lý sử dụng thửa đất 744, 745 liên tục và hợp pháp, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà S.

Bà Nguyễn Thị L hiện đang sinh sống và làm việc tại miền Nam, địa chỉ cụ thể bị đơn không rõ.

3. Trình bày của người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông bà Đỗ Thanh H, Đỗ Thị C, Đỗ T, Đỗ B) thể hiện: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

4. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C, thể hiện:

Bà Nguyễn Thị L hiện sinh sống cùng con của bà tại miền Nam và bà L không còn liên lạc với bà, nên bà không rõ bà L hiện đang ở đâu, làm gì.

Cha của bà là cụ Nguyễn D Q và mẹ của bà là cụ Nguyễn Thị Đ, hai cụ có hai người con ruột là bà và bà Nguyễn Thị L; ngoài ra, không có người con nào khác. Kể từ khi sinh ra và lớn lên, bà và bà L sinh sống với cụ Q tại thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, xã T, trên đất có một căn nhà đất lợp rạ do cụ D Q xây dựng. Về sau, khi bán cho cụ H thì dỡ căn nhà này. Cụ Nguyễn D Q chết năm 1988. Bà L có chồng và chuyển đi khỏi thửa đất số 745 trước khi cha bà mất, bà không nhớ cụ thể năm nào. Bà lấy chồng năm 1989 và cũng năm 1989, bà chuyển đi không còn ở tại thửa đất số 745.

Năm 1994, bà và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng thửa đất số 745 cho bà Đỗ Thị H với giá 01 chỉ vàng 24k (Bà L nhận và đưa lại cho bà 0,5 chỉ vàng), người viết giúp giấy chuyển nhượng là ông Đỗ Đình X, cùng sống tại thôn (hiện nay, ông X còn sống và đang cư trú tại thôn N, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi). Bà xác định chữ ký “C” trong giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 01/7/1994 là của bà, giấy chuyển nhượng không có xác nhận của chính quyền địa phương, vì pháp luật lúc đó không yêu cầu khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước xác nhận. Khi lập giấy chuyển nhượng chỉ có bà L và bà ký vào giấy, vì thời điểm đó chỉ cần người bán ký vào giấy là được, không cần người mua phải ký vào giấy. Khi chuyển nhượng, chỉ lập 01 giấy chuyển nhượng và giao cho cụ Đỗ Thị H, bà và bà L không giữ giấy chuyển nhượng này.

Khi chuyển nhượng cho cụ H, bà và bà L không có GCNQSDĐ thửa đất số 745, vì bà L đã làm thất lạc. Khi chuyển nhượng thì bà và bà L xác định bán hết diện tích của thửa đất số 745 cho bà H, chứ không phải bán 150m². Vì lúc đó, phần diện tích chuyển nhượng sát với bờ suối nên bị sạt lở nhiều, ước tính diện tích còn lại khoảng 150m²; khi chuyển nhượng bà và bà L, cụ H không đo đạc trên thực địa mà chỉ ước tính và xác định giới cận của thửa đất chuyển nhượng. Thửa đất số 745 là tài sản riêng của cha bà, tuy nhiên khi chuyển nhượng thì bà và bà L có nói với mẹ bà về việc chuyển nhượng thửa đất này cho cụ H, mẹ bà đồng ý về việc bà và bà L chuyển nhượng thửa 745 cho cụ H và không ký vào giấy chuyển nhượng, vì cho rằng thửa 745 cha bà đã tặng cho bà và bà L, mẹ bà không liên quan.

Kể từ khi bà được sinh ra, đến lúc cụ Nguyễn D Q chết, bà không nghe việc cha bà là cụ Q có bán thửa đất số 745, mà bà, bà L và cha bà từng ở cho cụ Đỗ B. Bà chỉ biết trước khi cha bà chết, có nói với bà về việc sẽ giao thửa đất số 745 cho bà và bà L tiếp tục quản lý, sử dụng sau khi ông chết. Trước khi chết, cha bà không làm giấy tờ hay di chúc về việc tặng cho hay phân chia thửa đất số 745 cho bà và bà L.

Trường hợp có đủ cơ sở xác định cha bà đã bán diện tích đất tranh chấp cho cụ Đỗ B, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện gia đình nên bà không thể có mặt theo Giấy triệu tập, thông báo của Tòa án. Đề nghị Tòa án cho phép bà được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

5. Trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện S thể hiện:

Ủy ban nhân dân (UBND) huyện S không có thông tin về hình thể, kích thước cạnh thực tế của thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, xã T do Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, thẩm định tại chỗ, nên không thể xác định được nguyên nhân tăng 80,3m² so với GCNQSDĐ đã được cấp. Tuy nhiên, nếu ranh giới thửa đất rõ ràng, không có tranh chấp về ranh giới giữa các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề, thì diện tích đất thực tế tăng thêm là do nguyên nhân sai sót giữa hai lần đo đạc.

6. Nội dung Công văn số 1309/CNST ngày 31/03/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thể hiện:

Năm 1998, hộ cụ Đỗ Thị H được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m² (trong đó ONT: 200m²; HNK: 400m²). Năm 2018, hộ cụ H lập thủ tục xác định lại diện tích đất ở tại thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m² (trong đó ONT: 200m²; HNK: 400m²), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi ký ngày 02/02/2018.

Ngày 03/4/2018, hộ cụ H xin tách thửa 468 thành 04 thửa: Thửa đất số 940, diện tích 208m² (trong đó ONT: 100m²; HNK: 100m²); thửa đất số 941, diện tích 134m² (trong đó ONT: 100m²; HNK: 34m²); thửa đất số 942, diện tích 131m² (trong đó ONT: 100m²; HNK: 31m²) và thửa đất số 943, diện tích 127m² (trong đó ONT: 100m²; HNK: 27m²), đều thuộc tờ bản đồ số 21. Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi ký ngày 03/5/2018.

Ngày 21/6/2018, hộ cụ H làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Trần Phước C thửa 941 và tặng cho ông Trần Vĩnh P thửa 942, được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh huyện S xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 24/7/2018. Ngày 10/8/2018, hộ anh Trần Phước C, ông Trần Vĩnh P xin cấp đổi từ trang 3 sang trang 1 giấy chứng nhận tại thửa đất số 941 và thửa số 942, tờ bản đồ số 21, được Sở Tài nguyên và Môi trường ký ngày 13/9/2018.

7. Nội dung B bản lấy lời khai ngày 23/8/2019 đối với người làm chứng là ông Đỗ Đình X thể hiện:

Ông không có quan hệ huyết thống với bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S; nhưng có quan hệ anh, em con cô cậu với cụ Đỗ Thị H. Năm 1994, ông đang công tác tại Hợp tác xã H thuộc xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Vì biết ông là người làm tại Hợp tác xã có biết việc viết giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, nên cùng năm 1994, cụ Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C có đến nhờ ông viết giúp giấy chuyển nhượng đất thổ cư thửa đất của ông Nguyễn D Q, còn ngày tháng cụ thể ông không nhớ. Hiện thửa đất này đang bị ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S tranh chấp. Nội dung giấy chuyển nhượng đất thổ cư do cụ H, bà C, bà L đọc cho ông viết, nên ông không còn nhớ nội dung. Ông không biết diện tích đất thực tế chuyển nhượng của hai bên là bao nhiêu mét vuông và giá trị của thửa đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Ông chỉ viết giúp 01 giấy chuyển nhượng đất thổ cư giữa cụ H, với bà C, bà L. Sau khi viết xong thì ông ký vào giấy này và đưa cho cụ H, bà L, bà C đọc lại và giữ. Còn việc sau đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và ký vào giấy như thế nào thì ông không biết. Ông không chứng kiến việc hai bên giao vàng hay ký vào giấy.

Ông là người sinh sống tại thôn N từ nhỏ đến nay, nên ông có biết về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất của ông Nguyễn D Q đã chuyển nhượng cho cụ H. Sau khi con ông Nguyễn D Q là bà C, bà L chuyển nhượng thửa đất có diện tích hiện đang tranh chấp cho cụ Đỗ Thị H, thì cụ H là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất trên từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với anh Trần Phước C đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 01/7/1994 giữa bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C với cụ Đỗ Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với bà Vương Thị V đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số

21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và đòi cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P, bà Vương Thị V phải di dời, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để trả lại cho ông L, bà S 153,7m² đất, thuộc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc bà H trả lại 153,7m² đất và phải di dời, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ L và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo. Ông Đỗ B là cha ông Đỗ L có mua 12 thước đất của cụ D Quý và nhờ cụ D Quý đứng tên kê khai. Năm 1994 hai con của cụ D Quý bán cho cụ H thửa đất 745 (cạnh thửa 744 của cụ H) không có xác nhận. Sau đó cụ H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thành thửa 468, diện tích 600m² và tách thành bốn thửa 940, 941, 942, 943 và tặng cho các con là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S, sửa bản án sơ thẩm buộc bà H trả lại 153,7m² tại thửa 940, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Trần Vĩnh P thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Chí K.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S là trong thời hạn luật định.

- Về nội dung vụ án: Sổ đăng ký ruộng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện S cung cấp thể hiện: Thửa 745, diện tích 370m² do ông Nguyễn D Quý (D Quý) kê khai; thửa 744, diện tích 308m² do bà Đỗ Thị H kê khai. Năm 1994 bà H nhận chuyển nhượng đất của cụ Q do bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị C chuyển nhượng. Bà H sử dụng liên tục, không tranh chấp và kê khai đăng ký

được cấp giấy chứng nhận thửa 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m². Từ đó, bà H tách thành 04 thửa đất và tặng cho con cháu là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 12/10/2020, ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 29-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Như vậy đơn kháng cáo của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với anh Trần Phước C đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút nội dung yêu cầu khởi kiện này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với anh Trần Phước C đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S: Sau khi thụ lý phúc thẩm vụ án và xét xử tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác so với tài liệu, chứng cứ cung cấp ở Tòa án sơ thẩm. Với những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và cấp phúc thẩm thu thập thể hiện:

[3.1] Diện tích đất tranh chấp 153,7m² (đo đạc thực tế) tại thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc được tách ra từ diện tích 600m² của thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, địa chỉ xã T, huyện S đã được cấp GCNQSDĐ năm 1998 và cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất năm 2018 cho hộ cụ Đỗ Thị H (bút lục số 173 đến 175). Trước khi hình thành thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21 nêu trên. Theo Sổ mục kê ruộng đất và Sổ đăng ký ruộng đất xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi năm 1987, thể hiện "... thửa đất số 744, tờ bản đồ số 7, diện tích 308m², loại đất T, xứ đồng N, người đăng ký kê khai là Đỗ Thị H..." (bút lục số 28), phù hợp với Bản đồ năm 1991. Đồng thời, cũng tại Sổ mục kê ruộng đất xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi năm 1987 thì thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, diện tích 370m², loại đất ĐM thể

hiện người đăng ký kê khai là Nguyễn D Q, phù hợp với trích từ Bản đồ năm 1991(bút lục số 28). Việc cụ Nguyễn D Quý kê khai và sử dụng đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, xã T cho đến khi cụ Quý chết năm 1988 không có ai khiếu nại, tranh chấp, kể cả cụ Đỗ B. Ngày 01/7/1994, con của cụ Quý là bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, xã T cho cụ Đỗ Thị H, hai bên viết giấy tay với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, cụ H đã làm nhà sinh sống ổn định không tranh chấp đối với toàn bộ diện tích đất trên. Trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên, ngày 09/12/1997 cụ Đỗ Thị H làm đơn gửi UBND huyện S xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với 11 thửa đất; trong đó, có thửa đất số 468, diện tích 600m² bao gồm diện tích đất của thửa 744 và thửa 745, tờ bản đồ số 7, đơn được chính quyền địa phương xác nhận. Theo Sổ mục kê đất và Sổ địa chính xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi năm 1998, thể hiện“... thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m², loại đất T, chủ sử dụng đất kê khai là Đỗ Thị H...” (bút lục số 29), phù hợp với Bản đồ năm 1998.

[3.2] Với những nội dung được phân tích tại tiểu mục [3.1] nêu trên thấy phù hợp với nội dung xác nhận của UBND xã T ngày 18/01/2018, thể hiện: “... Bà Đỗ Thị H có sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, diện tích 600m², xã T, huyện S. Trong đó, đất ONT 200m² sử dụng lâu dài; đất HNK 400m² sử dụng đến 7/2018. Được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số 0137, ngày 24/8/1998... Hiện nay bà sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Thửa đất trên do bà Đỗ Thị H đứng kê khai đăng ký trong hồ sơ 299/TTg tại quyền số 01, trang 41, số thứ tự 07, thửa đất số 744, diện tích 305m² ...” (bút lục số 177) và tại B bản họp lấy phiếu ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất của cụ Đỗ Thị H đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thôn 5, xã T, huyện S ngày 16/01/2018, thể hiện: “... thống nhất, nguồn gốc và thời điểm bà Đỗ Thị H sử dụng, xây dựng nhà ở đối với thửa đất số 468, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thôn 5, xã T, huyện S là ổn định và không có tranh chấp” (bút lục số 176, 178).

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ngày 21/7/1955 cụ ông Đỗ B mua 12 thước (khoảng 396m²) của cụ Nguyễn D (còn gọi là Nguyễn D Q) chưa có số hiệu ở bộ N, xứ B, nay gọi là xứ C. Diện tích này theo Sổ mục kê ruộng đất xã T thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, diện tích 370m² do cụ ông Nguyễn D (Q) đứng tên kê khai giúp cụ Đỗ B. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nội dung trình bày này là có căn cứ. Thực tế, từ năm 1995 cho đến nay, gia đình cụ Đỗ B và sau này là gia đình ông Đỗ L không kê khai, sử dụng đối với diện tích đất tại thửa đất số 745, tờ bản đồ số 7, xã T.

[3.4] Thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, diện tích 280m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây hàng năm khác 108m²), xã T, huyện S, tỉnh

Quảng Ngãi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 931716 (số vào sổ cấp GCN cs 07890) cho hộ bà Đỗ Thị H ngày 03/5/2018. Cụ Đỗ Thị H và ông Trần Vĩnh P chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, diện tích 280m² xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Vương Thị V và được UBND xã T chứng thực ngày 21/6/2018; đồng thời, đã được chỉnh lý tại mục IV của giấy chứng nhận cho bà Vương Thị V. Ngày 13/9/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 883787 (số vào sổ cấp GCN cs 08623) cho bà Vương Thị V đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21, diện tích 280m² (trong đó, đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây hàng năm khác 108m²), xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (bút lục số 133).

[4] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với anh Trần Phước C đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 01/7/1994 giữa bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C với cụ Đỗ Thị H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ L và bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P với bà Vương Thị V đối với thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi và đòi cụ Đỗ Thị H, ông Trần Vĩnh P, bà Vương Thị V phải di dời, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để trả lại cho ông L, bà S 153,7m² đất, thuộc thửa đất số 940, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ L, bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền ông L, bà S đã nộp tại B lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006352 ngày 26/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến Đặng Kim Nhân

Trần Quốc Cường